

# 2021년도 제2회 주택정책실 소관 추가경정예산안 예비심사 검 토 보 고

2021. 8. 31.  
도시계획관리위원회  
수석전문위원

## I. 추가경정예산안 총괄

### 1. 세입예산

(단위 : 백만 원)

사 항 별	추경예산(안)	기정예산	증감	증감율(%)
총 계	2,966,995	3,096,545	△129,550	△4.2%
일반회계	341,548	341,548	0	0
주택사업특별회계	2,595,481	2,725,031	△129,550	△4.8%
보전수입등내부거래	989,080	1,029,980	△40,900	△4.0%
지방채	157,000	245,650	△88,650	△36.1%
학교용지부담금특별회계	29,965	25,625	0	0

### 2. 세출예산

(단위 : 백만 원)

사 항 별	추경예산(안)	기정예산	증감	증감율(%)
총 계	3,395,536	3,599,374	△203,838	△5.7%
일반회계	928,034	1,006,874	△78,840	△7.8
사업비	7,823	8,463	△640	△7.6
재무활동	0	78,200	△78,200	△100.0
주택사업특별회계	2,433,123	2,558,121	△124,998	△4.9
사업비	(x317,097) 601,036	(x317,097) 797,333	(x-) △196,297	(x-) △24.6
예비비	823	1,324	△501	△37.8
재무활동	451,000	379,200	71,800	18.9
도시개발특별회계	11,800	11,800	0	0
학교용지부담금특별회계	22,579	22,579	0	0

## II. 추가경정 세출예산안 사항별 증감 현황

(단위 : 백만 원)

회계	사 항 별	추경예산(안)	기정예산	증 감	증감률(%)	
일반	주택정책 제도개선을 위한 위원회 운영	196	241	△45	△18.7%	
	서울도시건축비엔날레	5,337	5,347	△10	△0.2%	
	서울시 마을건축가 운영	2,290	2,870	△580	△20.2%	
	한강 예술 상상 놀이터 조성	0	5	△5	△100.0%	
	주택사업특별회계 일반전출금	0	78,200	△78,200	△100.0%	
주택 특별	신혼부부 매입임대 사업	(X276,150) 382,656	(X276,150) 407,156	△24,500	△6.0%	
	사회주택 공급	2,319	17,388	△15,069	△86.7%	
	재개발 임대주택 매입	(X40,947) 215,747	(X40,947) 372,110	△156,364	△42.0%	
	정비사업 분석진단을 통한 코디네이터 제도 실시	150	220	△70	△31.8%	
	정비구역 기념공간 운영 및 관리	2	59	△57	△96.6%	
	뉴타운 정비사업 사용비용 보조	163	400	△237	△59.3%	
	기타회계 전출금	(국민계정) 특별회계 세입 부족에 따른 계정간 조정(도정→국민)	203,000	166,000	37,000	22.3%
		(국민계정) 특별회계 세입 부족에 따른 계정간 조정(재촉→국민)	213,500	213,200	300	0.1%
	예비비	(국민계정) 세출조정에 따른 조정	257	253	4	1.6%
		(도정계정) 세출조정에 따른 조정	283	726	△443	△61.0%
		(재촉계정) 세출조정에 따른 조정	283	345	△63	△18.3%
	통합재정안정화기금 예탁		21,100	16,800	4,300	25.6%

### Ⅲ. 검토의견

#### 1. 총괄

- '21년 제2회 주택정책실 소관 추경 세입예산규모는 총 2조 9,669억 9천 5백만 원으로 기정예산 대비 1,295억 5천만 원이 감액된 것이며(4.2%), 세출 예산규모는 총 3조 3,955억 3천 6백만 원으로 기정예산에 비해 5.7%에 해당하는 2,038억 3천 8백만 원이 감액되었음.
- 이번 서울시 추경은 '코로나 피해지원 및 사회안전망 강화'를 위한 것으로<sup>1)</sup>, 주택정책실의 경우 2021년 예산사업 중 사업이 축소, 취소되는 등 불용이 예상되는 금액을 미리 감추경하여 가용 재원을 확보하려는 것으로 이해됨.

#### 2. 세입 관련

- 주택정책실 소관 추경 세입예산규모는 주택사업특별회계에서 1,295억 5천만 원 감액(4.8%)된 2조 5,954억 8천 1백만 원이며,

이는 일반회계에서 주택사업특별회계 국민주택사업계정(이하 '국민계정')으로의 전입금 782억 원 감액, 같은 회계 내 도시·주거환경정비사업계정(이하 '도정계정')과 재정비축진사업계정(이하 '재축계정')에서 국민계정으로의 전입금 373억 원 증액, 재개발 매입임대사업의 감추경 규모(△1,563억원)를 감안한 모집공채 886억 원 감액에 따른 것임.

(단위 : 백만 원)

회계	사 항 별		추경예산(안)	기정예산	증 감	증감률
총계			2,595,481	2,725,031	△129,550	△4.8%
주택 사업 특별 회계	기타회계 전입금	일반회계전입금	0	78,200	△78,200	△100%
		기타회계전입금(도정, 재축→국민)	790,967	753,667	37,300	4.9%
	모집공채	모집공채(재개발 매입임대)	157,000	245,650	△88,650	△36.1%

1) 제1회 추경('21.6)은 민생회복, 안전·안심, 도시미래 3대 분야 총 4조 2,583억원 증액되었으며, 제2회 추경은 코로나 상생 국민지원금 지급, 고용 및 민생안정 지원, 방역 대응체계 강화 분야 총 1조 7,858억 원 증액안이 제출되었음.

### 3. 세출 관련

- 주택정책실 소관 '21년 제2차 추경 세출예산규모는 기정예산(3조 5,993억 7천 4백만 원)<sup>2)</sup> 대비 2,038억 3천 8백만원 감액(△5.7%)된 3조 3,955억 3천 6백만 원이며, 사업비 감추경의 사유는 크게 코로나19가 지속됨에 따라 사업이 축소·취소 조정된 경우 및 그 외 여건 변화로 미추진되거나 조정된 경우임.

#### (1) 코로나19에 따른 조정 사업 : 4건 (일반회계 2건<sup>3)</sup>, 특별회계 2건)

(단위 : 백만 원)

회계	사 항 별	사유	추경예산(안)	기정예산	증 감	증감률(%)
일반	주택정책 제도개선을 위한 위원회 운영	코로나19로 인한 국외업무여비 감액	196	241	△45	△18.7%
	서울도시건축비엔날레	코로나19로 인한 국외업무여비 감액	5,337	5,347	△10	△0.2%
주택 특별	정비사업 분석진단을 통한 코디네이터 제도 실시	코로나19로 인한 현장활동 제한	150	220	△70	△31.8%
	정비구역 기념공간 운영 및 관리	코로나19로 인한 기념공간 휴관	2	59	△57	△96.6%

- '정비사업 분석진단을 통한 코디네이터 제도(주택사업특별회계 도정계정)'는 코로나19 사회적 거리두기 단계 격상에 따라 금년 내 시행이 어려울 것으로 예상되는 워크샵(1회, 35백만 원) 및 오프라인 교육(3회, 35백만 원)과 관련한 사업비 7천만 원을 감추경 하려는 것임.

- 이 사업은 뉴타운·재개발·재건축 정비사업에서 발생하는 갈등과 제반 문제에 대하여 코디네이터가 현장점검 등을 통해 조율·협의를 하기 위한 것으로, 작년부터 코로나19로 코디네이터 활동에 제약이 발생해 왔음('20년 예산집행률 20%). 그러나 최근 정부와 서울시의 주택공급 확대정책으로 다수의 정비사업에서 재추

2) '21년 조직개편에 따라 타 실·국에서 사업비 35,434백만 원, 기본경비 127백만 원이 이체된 금액임

- 사업비(이체 전 기관) : 도시계획국 243백만 원(아파트지구), 도시공간개선단 23,391백만 원(전체)

- 기본경비(이체 전 기관) : 도시재생실 2.3백만 원(소규모정비), 도시공간개선단 124백만 원(전체)

3) '주택정책 제도개선을 위한 위원회 운영'과 '서울도시건축비엔날레' 사업은 코로나19가 지속되는 상황을 반영하여 국외 출장여비 4천 5백만 원, 1천만 원을 각각 감추경 요청함

진 움직임 등으로 주민갈등이 빚어질 수 있는 상황임을 감안하여, 감염병 상황에서도 사업이 안정적으로 시행될 수 있도록 온·오프라인 상 다양한 시행방법을 적극 강구할 필요가 있음.

〈정비사업 코디네이터 '19~'21예산 내역(사무관리비)〉 (단위 : 천 원)

	본예산	전년도이월	추경	전용	불용액	집행액
2019년	276,500	23,750	-	-	1,892	298,358 (99.4%)
2020년	250,000	-	-	△75,000	124,852	50,149 (20.0%)
2021년	220,000	-	△70,000(안)	-	-	51,757 ('21.8현재)

- '정비구역 기념공간 운영 및 관리<sup>4)</sup>(주택사업특별회계 도정계정)'는 무악동 46번지 일대 도시환경정비사업 내 주민공동시설인 한옥 2동을 전시시설(독립운동가 가족을 생각하는 작은집)로 운영하는 사업이나, 코로나19로 인해 '20.2.25일부터 휴관을 결정함에 따라 '21년도 예산 중 필수 관리비(전기료) 및 무인경비시스템 비용 약 200만원을 제외한 5천 663만 6천원을 감추경하려는 것임<sup>5)</sup>.

〈정비구역 기념공간 운영 및 관리 추경예산안 내역〉 (단위 : 천 원)

과목구분	추경예산(안)	기정예산	증감	비고	
사무관리비	전시실안내지킴이	-	43,600	△43,600	계약만료(2인)
	관리비	400	10,700	△10,300	전기료 이외 삭감
	홍보비 및 소모품	-	2,736	△2,736	
공공운영비	무인경비시스템	1,584	1,584	-	
계		1,984	58,620	△56,636	

4) '정비구역 기념공간(독립운동가 가족을 생각하는 작은 집) 운영 관리' 사업개요

- ▶ 위 치 : 종로구 무악동 46 (경희궁롯데캐슬 주민공동시설)
- ▶ 규 모 : 한옥2동, 연면적 78.08㎡
- ▶ 전시주제 : 옥바라지의 삶과 옥바라지골목 풍경과 생활상
- ▶ 개 관 : '19.12.20.
- ▶ 운영시간 : 화요일~토요일(주 5일), 10:00~18:00, 관람료는 무료
- ※ 코로나19 감염병위기경보 「심각」에 따른 휴관 : '20.2.25.~

5) 전시안내원(2인)은 '20.12.19일자 계약 만료로 퇴직하였으며, 이후는 무인경비시스템만 가동되는 상황임. 주관부서(주거정비과)에서는 재개관 일정이 구체화될 때 인력채용계획을 수립할 예정인 것으로 파악됨.

(2) 여건변화에 따른 조정 사업 : 6건 (일반회계 2, 특별회계 4)

(단위 : 백만 원)

회계	사 항 별	사유	추경예산(안)	기정예산	증 감	증감률(%)
일반	서울시 마을건축가 운영	자치구 사업예산 미확보분 감액	2,290	2,870	△580	△20.2%
	한강 예술 상상 놀이터 조성	사업추진 시급성 결여	0	5	△5	△100.0%
주택 특별	신혼부부 매입임대 사업	일부 물량을 청년형으로 조정 (단기차액분 감액)	(X276,150) 382,656	(X276,150) 407,156	△24,500	△6.0%
	사회주택 공급	사회주택 기출자금 활용으로 감액	2,319	17,388	△15,069	△86.7%
	재개발 임대주택 매입	공정지연 사업지에 대한 매입비 지출 감소	(X40,947) 215,747	(X40,947) 372,110	△156,364	△42.0%
	뉴타운 정비사업 사용비용 보조	보조금 미신청 자치구에 대한 지원금 감액	163	400	△237	△59.3%

- ‘서울시 마을건축가 운영(일반회계, 붙임-4 참조)’ 사업은 마을건축가가 발굴한 공간개선사업들을 자치구에서 실행할 수 있도록 보조하는 사업으로, '21년 본예산 28억 7천만 원 중 공모로 선정된 사업에 대한 사업비 14억 2천만 원을 제외한 5억 8천만 원을 감추경하려는 것으로 파악됨.

〈마을건축가 운영 추가경정예산(안) 세부내역〉

(단위 : 백만 원)

	통계목	기정예산	증 감	추경예산
계		2,870	△580	2,290
사비	사무관리비	870	0	870
	자치단체자본보조금	2,000	△580	1,420

- 서울시는 올해 2월부터 5월까지 두 차례에 걸쳐 자치구 실행공모를 실시하여 4개 자치구 8개 사업을 선정하였으며, 그 결과를 추경예산에 반영하려는 것임.

통상적으로는 예산편성 전 자치구 협의 과정을 거쳐 그 결과를 다음연도 예산에 반영하는 것과 달리, 이 사업은 예산 편성 후 공모를 실시한 결과 본예산과 집행예산의 차이가 발생한 것임에 따라 자치구 공모 및 사업선정시기 조정 등을 통해 필요예산이 편성될 수 있도록 개선이 필요함.

〈'21년 자치구 공간개선사업 신청 및 지출 내역〉 (단위 : 백만 원)

연번	자치구	자치구 시행부서	사업명	총사업비	교부금액	교부일
1	서대문	민관협치과	홍박공원 가로공간 리모델링	400	200	'21. 3. 23.
2		토목과	논골마을 입구 보행시설물 조성	300	150	
3		안전치수과	홍제천 진출입시설 경관개선	560	280	
4		푸른도시과	홍제천 자투리 녹지대 재구성	100	50	
5	강서	주차관리과	화곡 3-1 공영주차장 공간개선	600	300	'21. 4. 14.
6		공원녹지과	등촌2동 봉제산 숲속놀이터 공간개선	300	150	
7	관악	도시계획과	도림천 보행환경개선	280	140	'21. 6. 1.
8	서초	도시인프라조성과	염곡마을 보행환경개선	300	150	'21. 7. 5.
미선정	용산	자치행정과	원효로2동 주민센터 증축	-	-	(마을건축가 발굴사업 미해당)
		자치행정과	후암동 주민센터 유희공간 개선	-	-	
	중구	소공동주민센터	북창동 보행자전용골목 환경 개선	-	-	(자치구 추경 미확보)
	종랑	맑은환경과	환경교육센터 실내 인테리어	-	-	
		체육청소년과	청소년커뮤니티공간 3호점	-	-	
동대문	공원녹지과	전농동 자투리땅 녹지대 재생	-	-		
<b>총 교부 금액</b>				<b>2,840</b>	<b>1,420</b>	<b>시:자치구 50%</b>

○ ‘한강 예술·상상 놀이터 조성(일반회계, 붙임-5 참조)’ 사업은 ‘한강을 시민들이 즐길 수 있는 명소로 조성6)’하려는 목적으로 ‘20년에 프로젝트 기획용역7)을 수행하였고, ‘21년에는 기획안에 대해 타당성, 안전성 등 검토를 위한 자문 및 검토회의 운영비 5백만 원을 편성하였으나 이에 대해 전액 감추경을 요청하였음.

- 이 사업은 당초 ‘20년 기획용역 결과를 바탕으로 올해 시설물 설치 등 사업을 실행할 예정이었으나, 작년 8월에 기획안에 대한 기술부문의 검토가 필요하다고 판단하여 사업실행을 ‘22년으로 연기하고 금년 예산은 회의운영에 필요한 예산 500만원을 편성했던 것으로 파악됨8).

6) ‘19.5.17 시장요청사항 “한강에 상상·재미·과학적 요소가 부족하므로 현재 구상중인 계획 등을 참고하여 단기간 내 실행 가능한 사업을 선별하여 보고 바람”

7) 한강 예술상상 놀이터 조성 프로젝트 기획 용역 개요

- ▶ 용역사 : (주)아트컨설팅 에스에이씨 (대표: 박수진)
- ▶ 용역기간 : '20. 6.25. ~ 12.21.
- ▶ 소요예산 : 273,000,000원(부가세포함)
- ▶ 과업내용 : 한강 예술상상 놀이터 조성 프로젝트 기획

8) 한강 예술상상 놀이터 조성 프로젝트 변경계획('20.8.13)

- ▶ 추진절차
  - (기존) '20년 프로젝트 기획 ⇒ '21년 작품제작 및 설치
  - (변경) '20년 프로젝트 기획 ⇒ '21년 기획안 검토 ⇒ '22년 작품제작 및 설치
- ▶ 변경 사유
  - 국제적인 전문가를 통한 한강 명소화를 위한 타당성 및 필요성 검토 필요
  - 기후변화(장마)와 설치지역(하천)의 특수성을 고려하여 안전성 검토 필요

- 주관부서는 향후 여건을 고려하여 사업 재검토 후 추진여부를 결정하겠다는 입장이지만, 이번 감추경이 이루어지면 사업은 사실상 추진되기 어려울 것이며, 전년도 프로젝트 기획안 마련을 위해 집행된 용역비 2억 7천 3백만 원(사무관리비)<sup>9)</sup>의 예산도 낭비되는 결과를 초래하게 됨에 따라,

향후 이 같은 성격의 신규사업을 추진할 경우 타 부서 유사사업 여부<sup>10)</sup>, 사업 필요성과 실행가능성 등을 충분히 검토하여 신중히 결정할 필요가 있음.

〈한강 예술·상상 놀이터 조성사업 예산 세부내역〉

(단위: 백만 원)

항목	'20년 본예산	'21년 본예산	'21년 제2회 추경(안)
회의운영 (사무관리비)	10 = 1,000,000원*10회	5 = 500,000원*10회	0 (△5,000,000)
기획용역 (사무관리비)	290	-	-

○ '신혼부부 매입임대 사업(주택사업특별회계 국민계정, 붙임-6 참조)'은 공공주택 매입 임대 유형 중 타유형에 비해 입주자 모집공고 경쟁률이 낮은 '신혼부부 I' 유형을 '청년' 유형으로 조정하려는 과정에서 발생하는 유형 간의 단가차액분 245억 원을 감추경하려는 것임.

- 신혼부부 매입임대는 '19년 10월, '신혼부부 주거지원 확대방안<sup>11)</sup>'에 따라 '신혼부부 I' 유형을 500호에서 2,200호로 확대하였음. 그러나 신혼부부 I 유형의 '20~'21년 입주자 신청률이 상대적으로 낮고(1.67:1), 청년 유형(32.1:1)과 경

9) 주관부서는 '프로젝트 기획용역'은 '일반용역'에 해당되며, 별도의 통계목이 부재하여 사무관리비 편성이 불가피했다는 입장임.

10) 주관부서는 건축기획과의 '서울건축문화제'의 일환인 '한강상상전'의 경우 시민 아이디어공모 행사임에 따라 이와는 차별화된 사업으로 사전 협의는 없었다고 밝혔으나, 시민 아이디어를 이 사업과 연계할 수 있는 방안 등에 대한 검토 없이 전문가들의 의견으로만 진행한 것이 적정한지에 대해서는 의문임.

11) 2019.10.29. 市 보도자료, '서울시, '신혼부부 출발선' 집 문제 해결 ... 소득1억 미만 부부 모두 수혜

주요내용	세부 추진계획
① 금융지원 확대 연 5,000호→10,500호	부부합산 연소득 1억 원 이하, 이차지원 금리 최대 연3.0%, 최장10년
② 주택공급 확대 연 12,000호→14,500호	신혼부부 매입 : 연평균1,400→3,200호 재건축 매입 : 연1,035→1,380호, 역세권 청년주택 : 연2,451→2,751호
③ 자녀출생 시 임대주택 평형 확대	추가 임대료 없이 평형 확대 이주 지원
④ 주거정보 접근성 강화	주거지원 원스톱 온라인 포털 11월 말 오픈, 자치구별 코디네이터 배치



쟁률 차이가 현격하여<sup>12)</sup> 신혼부부 I 유형의 물량 700호를 청년 유형으로 전환 하려는 것이며<sup>13)</sup>, 신혼부부 I 유형과 청년 유형의 호당 시비 지원 단가 차이 3천 5백만 원을 감안하여 조정 물량만큼의 시비 지원 차액을 감액하려는 것으로 파악됨.

〈'18~'22년 연차별 매입목표 및 실적〉

(단위 : 호)

구분	계	2018	2019	2020	2021		2022계획	
					목표	실적('21.7)		
합계	26,300	2,600	5,000	6,700	6,000	2,225	6,000	
매입 유형 기준	일반	7,100	1,500	1,700	1,500	1,200	(심의통과 891)	1,200
	원룸	4,000	800	800	1,000	700	454	700
	청년	5,700	200	1,200	1,000	1,400	1259	2,100
	신혼부부	9,500	100	1,300	3,200	2,700	428	2,000
	신혼 I	6,500	100	500	2,200	1,700	(심의통과 271)	1,000
	신혼 II	3,000	-	800	1,000	1,000	428	1,000

〈'21년도 유형간 목표물량 조정 내역〉

(단위 : 호)

구분	계	일반	원룸	청년	신혼 I	신혼 II
기 준	6,000	1,200	700	1,400	1,700	1,000
변경 (안)	6,000	1,200	700	2,100	1,000	1,000
증 감	-	-	-	▲700	▼700	-

〈청년, 신혼부부 I 매입임대 단가 현황〉

(단위: 백만 원)

구분	호당 국고지원단가	호당 실매입단가	단가차액	호당 출자금편성액 ('21년 출자금)
청년	230	300	70	35
신혼부부 I	190	361	140	70
유형간 차이	40	61	70	35

- 그러나 2019년 신혼부부 I 유형의 물량확대는 신혼부부의 수요, 선호를 충분히 반영하지 못한 측면이 있고, 모집공고 결과에 따라 물량을 조정하는 것은 비효율적 예산집행을 초래하게 됨에 따라 수요, 예측, 선호도, 정책실효성, 집행가능성 등에 대한 면밀한 검토를 통해 공급목표물량 설정, 예산 편성이 이루어져야할 것임.

12) 입주자 모집공고 경쟁률 : 일반 3.72:1, 원룸 1.93:1, 청년 31.2:1, 신혼 I 1.67:1

※ 신혼 II의 경우 품질점검 시행 중으로 '22년 상반기에 공고할 예정인 것으로 파악됨.

13) SH공사 매입주택부-2157(2021.7.16.), 「21년 매입임대주택 유형별 목표물량 조정관련 협조요청」

- ‘사회주택 공급(주택사업특별회계 국민계정, 붙임-7 참조) 사업은 노후된 고시원의 매입과 리모델링을 하기 위한 사업비 48억 원(SH공사 출자금 등), ‘토지지원리츠’ 사업비 102억 6천 9백만 원(토지지원리츠 출자금) 등 총 150억 6천 9백만 원을 감추경하려는 것임.

〈'21년 사회주택 예산 세부내역〉

(단위 : 천 원)

통계목	기정예산	증 감	추경예산
계	17,388,200	△ 15,069,000	2,319,200
사무관리비	4,200	0	4,200
이차보전금	113,000	0	113,000
공기관등에대한경상적위탁사업비	2,174,000	0	2,174,000
출자금	14,269,000	△ 14,269,000	0
공기관등에대한자본적위탁사업비	800,000	△ 800,000	0

- ‘리모델링형 사회주택’은 SH공사에서 노후 고시원, 여인숙·모텔 등 비주거시설의 건물을 매입하고, 사회적경제주체가 리모델링비를 부담하여 리모델링한 후 시세보다 저렴한 비용으로 임대하는 사업으로, 서울시는 '21년 고시원매입을 위한 SH공사 출자금 40억 원과, 공사비 지원 예산 8억 원을 편성하였음.

그러나 이 사업은 소유주(SH공사)와 사업자가 상이하여 부동산 담보권 설정이 불가하고(시중은행 용자 불가), 엘리베이터 교체 등 자본적 지출을 사업자가 전액 지급해야하는 부담 등으로 민간의 참여도가 저조한 가운데<sup>14)</sup>, '20년까지의 SH공사 출자금 잔액이 44억원이 남아있어 올해 편성한 출자금은 전액 삭감하려는 것으로 이해됨.

〈리모델링 사업자 선정 심사 현황('20.11월~'21.6월, 3회 심사)〉

○ 시행자 선정 공모 최초 공고('20.11월)				
구 분	동작구 노량진동 27-11		관악구 신림동 1634-27	
신청사업자	(주)엘에스엠	온건축디자인(주)	(주)녹색친구들	(주)만인의꿈
심의결과	부적격	부적격	부적격	조건부적격
※ 조건부적격 사업자 (주)만인의꿈 사업포기 (사유 : 자금조달의 어려움 등)				
○ 시행자 선정 공모 재공고('21.04월) : 신청사업자 없음, 공모 조기 종료				
○ 시행자 선정 공모 3차 공고('21.05월) : 1개사업자 접수, 심사 예정				

14) 기출자하여 매입한 2개동('19~20년)에 대한 사업자 선정 공모를 3차례 추진하였으나 사업자선정 불발됨

〈리모델링형 사회주택 관련 감추경 내역〉

(단위 : 천 원)

통계목	예산내역	21년 본예산	증감액	추경예산안	비고 (SH공사 잔액)
출자금	고시원매입비	4,000,000	4,000,000	0	4,400,000
공기관등에대한자 본적위탁사업비	공사비 지원	800,000	800,000	0	

- ‘토지지원리츠’는 사업자 공모 후 토지계약까지 소요되는 6개월 이상의 기간 동안 토지가 상승으로 토지주가 변심하는 등 사업자 선정 이후 토지 매입이 이루어지지 않은 사례가 빈번히 발생하고 있고, 토지지원리츠의 토지매입비 잔액(1,047억 원)이 남아있어, 이를 우선 활용하고자 금년 예산은 전액 감추경하려는 것으로 파악됨.

〈토지지원리츠 사업자 선정 심사 현황(’18.10월 ~ ’21.6월, 19회 심사)〉

- 제안서 접수 : 61개 사업, 3,453억원
- 사업자 선정 : 37개 사업, 2,100억원
- 토 지 매 입 : 17개 사업, 1,053억원

(단위: 백만 원)

년도	사업자 선정 건수		토지매입 구분					
			완료		협의 중		불가	
	건수	금액	건수	금액	건수	금액	건수	금액
총	37	210,000	17	105,300	9	69,000	11	35,700
18년	6	19,606	3	12,650	0	0	3	6,956
19년	13	67,580	8	48,980	1	3,300	4	15,300
20년	16	117,864	6	43,670	6	60,750	4	13,444
21년	2	4,950	0	0	2	4,950	0	0

- ‘리모델링형 사회주택’은 출자금 잔액을 우선 활용하여 사업을 지속한다 하더라도 노후 비주거시설의 안전설비 보강, 대학생 등을 위한 저렴한 주택 공급 등 리모델링형 사업의 원래 취지와, 현재 발생하는 문제의 해소방안 등을 종합적으로 감안하여 사업의 지속여부 또는 개선방안을 신속히 마련할 필요가 있으며<sup>15)</sup>,

15) ‘사회주택사업 추진실태 점검 결과보고’(’21.8.5, 서울시 감사위원회)에서는 사업성 부족으로 인해 사업자 참여가 저조하므로 사업중단을 권고한 바 있음.

‘토지지원리츠’는 토지비를 전액 공공이 부담하는 ‘토지임대부 사회주택’에 비해 재정적 부담이 적은 반면, 많은 양의 주택을 공급할 수 있는 장점이 있는 사업인 만큼 토지주 변심, 호가 상승 등에 대한 위험요인 관리방안을 마련하여 사업이 원활히 진행될 수 있도록 조치가 필요할 것임.

- ‘재개발임대주택 매입(주택사업특별회계 도정계정)<sup>16)</sup>’은 재개발사업 시 의무적으로 건설해야하는 공공임대주택을 서울시가 표준건축비와 부속토지비를 지급하고 인수하는 사업으로, ‘21년 예산편성 시 자치구 수요조사를 통해 41개 사업에 대해 3,721억 1천만 원을 집행할 것으로 계획하였으나, 착공이 지연된 10개단지 등 1,563억 3천 7백만 원의 지급이 어려울 것으로 판단하여 이를 감추경하려는 것임.

〈재개발임대주택 매입 예산 세부 내역〉

(단위 : 천 원)

	통계목	기정예산	증 감	추경예산
계	자산 및 물품취득비	372,110,267	△156,363,723	215,746,544
시비		85,512,907	△67,713,723	17,799,184
지방채		245,650,000	△88,650,000	157,000,000
국비		40,947,360	0	40,947,360

- 재개발임대주택 매입은 사업의 공정률에 따라 8차례로 구분하여 매입비를 납부하는 방식으로 진행되며<sup>17)</sup>, 재개발사업 주체가 조합임에 따라 공공에서의 주도적인 공정관리가 어려워, 예산편성 시 예측했던 공정과 실제 공정의 차이에 따른 예산 과부족이 발생하고 있는 바<sup>18)</sup>, 지급방식 또는 관리방식의 개선방안 마련이 필요할 것으로 보임.

16) ▶ 사업목적 : 재개발 구역 내 거주하는 세입자 등 저소득 주민의 주거안정도모를 위해 재개발 임대주택을 매입하여 공급 (근거 : 도시 및 주거환경정비법 제79조 제5항, 동법시행령 제68조)

▶ 사업대상 : 가재울 5구역 등 41개 구역 → 32개구역  
▶ 매입호수 : 6,276호 → 4,370호

17) 공정률에 따른 매입비 지급

공정률	최초 입주자모집공고 (일반분양)	20%	35%	50%	65%	80%	준공인가	이전고시
매매대금	5%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	5%

18) 다음과 같이 최근 2년간 대규모 감추경이 발생한 것으로 확인됨

(단위 : 백만원)

연도	본예산	추경예산	집행액	집행률
2020년	669,707	576,777 (△92,930)	555,577	96.3%
2021년	372,110	215,746 (△156,364)		

- ‘**뉴타운 정비사업 사용비용 보조**(주택사업특별회계 재축계정)’ 사업은 직권 해제된 정비구역의 추진위원회 또는 조합이 적법하게 사용한 비용을 보조하는 사업으로, 금년 예산 4억 원 중 불용이 예상되는 2억 3천 7백만 원을 감추경하려는 것임.
  - '21년 예산 편성을 위한 자치구 사전 수요조사 시 마천1구역(3억 원), 마천3구역(1억 원)이 보조대상으로 파악되었으나, **마천1구역**은 사용비용 검증 위원회 결과 1억 5천 1백만 원을 지급기로 결정됨에 따라 발생한 잔액 **1억 4천 9백만 원**을, **마천3구역**은 보조 신청이 지연되면서 금년 내 사전 검토 비용 1천 1백만 원의 집행이 어려울 것으로 예상되는 **8천 9백만 원**을 감추경하려는 것임.
- 주택정책실 2021년 제2회 추경은 상반기 사업별 예산집행 경과를 바탕으로 하반기 불용이 예상되는 부분을 미리 삭감하여 재난지원에 필요한 재원을 확보하려는 차원임.
  - 다만, 신혼부부 매입임대주택, 재개발 매입임대주택 감추경은 공공주택 목표물량의 변경과 연동되는 사안인 만큼 향후 예산편성 시에는 중장기 공급목표, 정확한 수요예측, 입주자 선호 등 면밀한 사전검토가 이루어져야 할 것임.
  - 사회주택은 민-관이 협력하여 사회경제적 약자의 주거문제를 해결하는 취지의 사업임에도 임대료 미반환 문제, 사업자 참여 저조 등으로 인해 사업이 원활치 못한 상황임을 감안하여, 제도의 근본적 개선방안 모색과 함께 활성화 방안을 마련토록함으로써 공적임대주택의 새로운 대안으로 자리잡음과 동시에 서민주거안정 및 새로운 주거문화 창출이라는 도입 목적을 달성해나갈 필요가 있음.

담 당 자	도시계획관리위원회 입법조사관 윤 은 정
연 락 처	02-2180-8208
이 메 일	urbanth@seoul.go.kr

## [붙임-1] 세출예산 회계별 세부내역

### 일반회계

(단위 : 백만 원)

회계	사 항 별	사유	추경예산(안)	기정예산	증 감	증감률(%)
일반	총 계 (사업비)		7,823	86,663	△640	△7.6
	주택정책 제도개선을 위한 위원회 운영	코로나19로 인한 국외업무여비 감액	196	241	△45	△18.7
	서울도시건축비엔날레	코로나19로 인한 국외업무여비 감액	5,337	5,347	△10	△0.2
	서울시 마을건축가 운영	자치구 사업예산 미확보분 감액	2,290	2,870	△580	△20.2
	한강 예술 상상 놀이터 조성	사업추진 시급성 저하	0	5	△5	△100.0
	총 계 (재무활동)		0	78,200	78,200	△100.0
	주택사업특별회계 일반전출금	일반→주택특별회계	0	78,200	△78,200	△100.0

### 주택사업특별회계

(단위 : 백만 원)

회계	사 항 별	사유	추경예산(안)	기정예산	증 감	증감률(%)	
주택 특별	총 계 (사업비)		(X317,097) 601,037	(X317,097) 797,333	(X-) △196,296	(X-) △24.6	
	신혼부부 매입임대 사업 (국민)	일부 물량을 청년형으로 조정 (단기차액분 감액)	(X276,150) 382,656	(X276,150) 407,156	△24,500	△6.0%	
	사회주택 공급 (국민)	사회주택 기출자금 활용으로 감액	2,319	17,388	△15,069	△86.7%	
	재개발 임대주택 매입 (도정)	공정지연 사업지에 대한 매입비 지출 감소	(X40,947) 215,747	(X40,947) 372,110	△156,364	△42.0%	
	정비사업 분석진단을 통한 코디네이터 제도 실시 (도정)	코로나19로 인한 현장활동 제한	150	220	△70	△31.8%	
	정비구역 기념공간 운영 및 관리 (도정)	코로나19로 인한 기념공간 휴관	2	59	△57	△96.6%	
	뉴타운 정비사업 사용비용 보조 (재촉)	보조금 미신청 자치구에 대한 지원금 감액	163	400	△237	△59.3%	
	총 계 (재무활동)		438,423	397,324	41,099	10.3	
	기타회계 전출금	(도정→국민)	특별회계 계정간 조정	203,000	166,000	37,000	22.3%
		(재촉→국민)	특별회계 계정간 조정	213,500	213,200	300	0.1%
	예비비	(국민)	세출조정에 따른 예산액 조정	257	253	4	1.6%
		(도정)	세출조정에 따른 예산액 조정	283	726	△443	△61.0%
		(재촉)	세출조정에 따른 예산액 조정	283	345	△63	△18.3%
	통합재정안정화기금 예탁	세출조정에 따른 예탁금 조정	21,100	16,800	4,300	25.6%	

## [붙임-2] 주택사업특별회계 세부 계정별 내역

국민계정

(단위 : 백만 원)

구분		증감액	합계
세입	일반회계전입금 (감)	△78,200	△40,900
	도정/재촉계정전입	37,300	
세출	사업비 (2건)	△39,569	△40,900
	사업비 (문화본부)	△1,335	
	예비비	4	

도정계정

(단위 : 백만 원)

구분		증감액	합계
세입	지방채	△88,650	△88,650
세출	국민계정전출	37,000	△88,650
	사업비 (3건)	△156,490	
	사업비 (균형발전본부)	△3,217	
	통합재정안정화기금 예탁	34,500	
	예비비	△443	

재촉계정

(단위 : 백만 원)

구분		증감액	합계
세출	국민계정전출	300	0
	사업비 (1건)	△237	
	예비비	△63	

### [붙임-3] 주택정책실 제2회 감추경 사업별 `21년도 예산집행내역

(단위 : 백만 원)

연번	부서명	사업명	예산액 (기정)	이월액	예산현액 (기정예산+이월액)	원인행위액	집행액	집행율 (현액)	증감액	추경(안)
<b>합 계</b>		<b>총 10개 사업</b>	<b>805,795</b>	<b>190</b>	<b>805,985</b>	<b>392,553</b>	<b>386,965</b>	<b>48%</b>	<b>△196,937</b>	<b>608,858</b>
일반 회계	주택정책과	주택정책 제도개선을 위한 위원회 운영	241	0	241	112	112	46%	△452	196
	도시공간 기획과	서울시 마을건축가 운영	2,870	82	2,952	1,477	1,461	50%	△580	2,290
	도시공간 기획과	서울도시건축비엔 날레	5,347	108	5,454	4,490	3,290	60%	△10	5,337
	도시공간 기획과	한강 예술 상상 놀이터 조성	5	0	5	0	0	0%	△5	0
주택 사업 특별 회계	주택정책과	신혼부부 매입임대 사업	407,156	0	407,156	314,204	314,204	77%	△24,500	382,656
	주택공급과	사회주택 공급	17,388	0	17,388	1,915	1,915	11%	△15,069	2,319
	공공주택과	재개발 임대주택 매입	372,110	0	372,110	70,291	65,919	18%	△156,364	215,747
	주거정비과	정비사업 분석진단을 통한 코디네이터 제도 실시	220	0	220	52	52	24%	△700	1500
	주거정비과	정비구역 기념공간 운영 및 관리	59	0	59	1	1	2%	△57	2
	재정비추진 사업과	뉴타운 정비사업 사용비용 보조	400	0	400	11	112	3%	△237	163



## [붙임-4] 서울시 마을건축가 운영

### □ 사업내용

- 마을건축가가 공간개선이 필요한 사업을 선제적으로 발굴·기획
- 자치구는 마을건축가 기획내용을 바탕으로 공모를 통해 공간개선사업 실행

### □ 추진경위 및 향후계획

- '19. 03~07 : 마을건축가 5개 자치구 시범운영 및 마을지도 작성
- '19. 09~11 : 시범사업구 대상 2020년 공간개선사업 관련 협의 및 주민소통 워크숍 추진
- '19. 11~12 : 자치구별 사업실행방안 기획 및 사업세부사항 조정
- '20. 03 : 「마을건축가 공간개선사업 시범사업 추진계획」 수립 (도시공간개선단-3981)
- '20. 04~12 : 보조금 교부결정 통보 및 교부실행, 6개 자치구 7개 사업 추진 완료(18억)
- '21. 2.~ 5. : 2020사업 공모(2회, 결과:4개구 8개사업 선정)
- '21. 3.~ 12. : 4개 자치구 8개 사업 착수, 연말 준공 예정

### □ '21년 선정사업

#### ○ (서대문) 홍제천변 공공공간·공공시설 개선사업 : 홍박공원 가로공간, 홍제천변 공공공간 등 4개 사업



- 홍은도담도서관 및 홍박공원 가로공간 리모델링(민관협치과, 4억)
- 논골마을 입구 보행시설물 조성공사(토목과, 3억)
- 홍제천 진출입시설 경관개선 및 정비사업(안전치수과 5.6억)
- 홍제천변 자투리 녹지대 재조성(푸른도시과, 1억)

#### ○ (강서) 화곡 3-1 공영주차장 공간 개선



- 시설개요 : 연면적 1,264.3m<sup>2</sup>(지하1층, 지상4층)
- 시설위치 : 화곡로15길 40
- 주요내용 : 지하층 방수공사 및 외벽, 난간, 조명 경관 개선
- 사업부서 및 담당자 : 주차관리과

#### ○ (강서) 봉제산 숲속놀이터 정비사업



- 시설개요 : 약 2,400m<sup>2</sup>
- 대상지 위치 : 강서구 등촌동 산24-31 외 1필지
- 주요내용 : 숲속 놀이터 내 북카페 조성, 놀이시설 정비 등
- 사업부서 및 담당자 : 공원녹지과

#### ○ (관악) 도림천 환경 개선(별빛공간 조성사업)



- 시설개요 : 31,000m<sup>2</sup>
- 시설위치 : 별빛내린천(도림천) 봉림교 ~ 신림교 일대
- 주요내용 : 보행로 환경개선, 별빛테마존 조성(조형물 설치, 시설물 개선 등)
- 사업부서 및 담당자 : 도시계획과

#### ○ (서초) 염곡마을 공간개선



- 시설개요 : 396m<sup>2</sup>, 약570m
- 시설위치 : 염곡안길 53, 염곡말길 일대
- 주요내용 : 쉼터 조성, 둘레길 보행환경 개선
- 사업부서 및 담당자 : 도시인프라조성과

## [붙임-5] 한강 예술·상상 놀이터 조성사업

### □ 사업 목표

- 과학, 예술 등 문화적으로 즐길 수 있는 명소를 제공하여 수변 공간 이용의 보다 명확한 목적을 제공
- 국제적인 전문가(건축가, 디자이너 등)를 통해 한강 유명 명소 조성
- 한강에 건축·조경·공공미술 등이 복합된 성격의 조형물 조성

### □ 사업개요

- 대 상 지  
: 한강변 보행네트워크 조성 사업 일대 (여의나루역~동작역)
- 사업내용  
- 한강 예술·상상 놀이터 조성  
- 건축·조경·공공미술 등이 복합된 성격의 체험형 조형물 조성
- 사업기간 : '20년 ~ 종료시기 (미정)

### □ 추진경위

- '19.06.03.~7.26. : 한강프로젝트 1차~3차 회의(행정2부시장 주재)  
- 한강에 상상재미과학적 요소가 부족, 단기간 내 실행 가능한 사업 보고
- '19.08.22. : 시장보고
- '19.10.23. : 한강 예술·상상 놀이터 조성 프로젝트 추진계획
- '20.04.09. : '프로젝트 기획' 용역 추진계획 수립
- '20.08.13. : 한강 예술·상상 놀이터 조성 프로젝트 변경계획
- '21.01.~ : 프로젝트 기획안 검토회의 개최(도시공간개선단장 주재)  
- 참 석 자 : 도시공간기획팀장, 담당주무관, 용역사 대표 외 1인  
- 검토결과 : 향후 필요시 사업본격 추진 할 수 있는 PT 보완 요청
- '21.06. : 프로젝트 기획안 작성

## [붙임-6] 매입임대주택 사업

### □ 사업개요

- 매입목표 : 6,000호
  - 일반 1,200호, 청년 2,100호, 신혼부부 I 1,000호, 신혼부부 II 1,000호, 원룸 700호
- 매입대상 : 전용 85㎡이하 다가구주택, 공동주택, 오피스텔(주거용), 아파트  
원룸형 도시형생활주택
- 공급대상
  - 일 반 : 수급자. 한부모가족, 월평균소득 70%이하 (국고지원 : 175백만 원)
  - 청 년 : 대학생, 취업준비생, 19~30세, 월평균소득 100%이하 (253백만 원)
  - 신혼부부 I : 월평균소득 70%이하(맞벌이: 90%이하) 신혼부부\* (250백만 원)
  - 신혼부부 II : 월평균소득 100%이하(맞벌이: 120%이하) 신혼부부\* (454백만 원)
  - \* 신혼부부 : 혼인 7년이내인 사람, 예비신혼부부, 6세이하를 둔 한부모가족 포함
  - 원 룸 : 수급자, 한부모, 소득 50% 이하(다자녀, 맞춤형 70%, 175백만 원)

### □ 유형별 호당 단가차액(SH공사 출자금 편성기준)

구 분	호당 국고지원단가	호당 실매입단가('19년 실매입가) (21년 본예산 편성)	호당 출자금편성액 (21년 출자금)
		단가차액	
다가구	132백만 원	275백만 원	71.5백만 원 (143백만원*1/2)
		143백만 원	
청년	230백만 원	300백만 원	35백만 원 (70백만원*1/2)
		70백만 원	
신혼부부 I	190백만 원	361백만 원	70백만 원 (140백만원*1/2)
		140백만 원	
신혼부부 II	436백만 원	402백만 원	12백만 원 (24백만원*1/2)
		24백만 원	
원룸	85백만 원	210백만 원	125백만 원
		125백만 원	

## [붙임-7] 사회주택

### ○ 사회주택 개념

: 청년, 신혼부부 등 사회경제적 약자를 대상으로 주거관련 사회적경제주체에 의해 공급되는 임대주택 (사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례 제2조)

### ○ 사업근거

: 서울특별시 사회주택 공급 활성화 등에 관한 조례('15.1.2)

### ○ 사업주체

: 사회적기업, 협동조합 등 주거관련 사회적 경제 주체

### ○ 추진방식 : 민·관 공동협력방식

- 서울시(SH) : 공공토지 임대, 리모델링비 보조, 사업자 금융지원 등

- 사회적경제주체 : 사회주택 건설, 임대관리 및 유지보수, 공동체 활성화 등

### ○ 공급대상 : 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 120% 이하

- 무주택자로서, 자산기준 및 자동차가액 기준을 충족한자

### ○ 임대조건 : 임대료 시세 80% 이하, 거주기간 8~10년 보장

[붙임-8] `21년 재개발임대주택 예산조정 세부내역

(단위 : 천원)

자치구	구역명	매입호수	기정예산	추경예산(안)	증감액	증감사유
		6,970	372,110,267 41개 구역 6,276호	215,746,544 32개 구역 4,370호	△156,363,723	
영등포	신길3	105	21,859,291	13,115,575	△8,743,716	공정지연 (25)
용산	효창6	41	6,676,076	6,116,575	△559,501	
양천	신정2-2	50	12,889,929	4,899,771	△7,990,158	
성북	보문2	50	5,245,138	1,748,379	△3,496,759	
	길음1	246	29,149,989	19,443,328	△9,706,661	
서대문	홍제3	117	9,752,131	8,967,602	△784,529	
송파	거여2-1	258	30,338,758	19,174,548	△11,164,210	
성북	길음역세권	46	2,454,983	1,227,490	△1,227,493	
	행당7	107	5,719,546	1,429,886	△4,289,660	
동대문	용두5	88	13,143,999	3,244,807	△9,899,192	
마포구	염리3	206	9,411,268	5,006,163	△4,405,105	
영등포	신길12	160	1,550,603	1,538,420	△12,183	
은평	수색7	81	9,984,056	6,656,037	△3,328,019	
강북	미아3	107	4,600,269	1,150,000	△3,450,269	
은평	응암1	105	3,498,785	0	△3,498,785	
성북	장위5	150	1,306,826	0	△1,306,826	
서대문	북아현1-1	177	1,962,579	0	△1,962,579	
송파	거여2-2	177	1,900,440	0	△1,900,440	
동대문	이문3	438	15,362,341	0	△15,362,341	
	이문1	358	17,444,755	0	△17,444,755	
동대문	답십리17	40	496,949	0	△496,949	
성동	용답동	200	11,236,565	0	△11,236,565	
성북	삼선5	143	7,242,684	0	△7,242,684	
성북	장위10	235	10,942,455	0	△10,942,455	
서대문	가재울8	32	2,336,745	0	△2,336,745	
은평	대조1	293	15,184,259	0	△15,184,259	내부갈등 (3)
성북	장위4	98	18,203,265	0	△18,203,265	
동작	흑석3	237	26,075,161	22,623,130	△3,452,031	
성북	동선2	39	645,215	0	△645,215	계획변경 (2)
관악	봉천4-1-2	115	6,274,629	0	△6,274,629	정상추진
동대문	용두6	125	15,709,296	15,709,296	0	
영등포	신길9	266	2,669,620	2,669,620	0	
성북	장위1	98	724,952	724,952	0	
노원	상계6	138	10,128,976	10,128,976	0	
서대문	홍은13	99	1,381,974	1,381,974	0	지금연도 변경,이전고 시 정산, 매매대금 추가지급 등
은평	수색6	146	5,700,096	6,108,021	407,925	
	수색13	156	11,721,227	11,752,902	31,675	
	증산2	166	14,132,503	14,980,453	847,950	
	수색9	89	4,578,196	6,867,294	2,289,098	
마포구	대흥2	141	1,507,561	1,547,992	40,431	
서대문	가재울5	112	966,177	1,054,781	88,604	
서대문	가재울6	125	0	14,130	14,130	
성북	길음2	328	0	2,246,910	2,246,910	
관악	봉천12-1	62	0	402,880	402,880	
노원	상계4	127	0	1,079,702	1,079,702	
양천	신정2-1	266	0	8,959,190	8,959,190	
동대문	휘경1	27	0	604,946	604,946	
	기타			13,170,814	13,170,814	